



## Véranda sur parties communes

-----  
Par Loul

Bonjour,

J'occupe depuis 10 ans un appartement T2 situé au RDC.

Cette appartement donne sur une véranda et un jardinet.

Depuis toujours j'ai cru que cette véranda ainsi que ce jardin m'appartenait car cette partie est accessible seulement par mon appartement (un mur sépare véranda et jardinet avec le jardinet de l'appartement d'à côté qui a exactement la même configuration que le mien).

Contrairement à ce que je pensais, il s'avère que d'après le RC :

- "le propriétaire du lot aura la jouissance exclusive de la courette situé entre son lot et le jardinet."

Pour précision, la courette représente 2.15 mètres de profondeur.

sur cet espace, le précédent propriétaire a fait installer en 2003 une véranda de 2.30 mètres de profondeur, sans autorisation préalable de la copropriété et sans permis de construire.

j'ai essayé de trouver un accord avec les 2 autres copropriétaires de l'immeuble en proposant un rachat au prix du m<sup>2</sup> constructible or malgré cela, nous n'avons pas réussi à trouver un accord.

Etant donné que j'envisage de vendre ce bien, j'aimerais remettre en l'état celui-ci conformément au RC.

les relations sont assez mauvaises avec les autres copropriétaires aussi afin d'éviter tout problèmes avec ceux-ci, j'aimerais savoir comment je pourrai verrouiller au maximum les choses et savoir exactement en quoi consiste cette "remise en l'état"(enlever seulement la véranda, refaire un couvert végétal...)

Pourriez-vous m'indiquer auprès de quels spécialistes je peux me renseigner (avocat, notaires, agent immobilier ou autres professionnels qualifié dans ce genre de problème).

et me donner vos conseils sur la marche à suivre pour pouvoir sortir de cette situation.

Merci d'avance pour votre retour

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez reprendre le permis de construire de l'immeuble pour retrouver la description originale et vous y conformer pour la remise en état d'origine.

Consultez un architecte.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

En copropriété, le sol est toujours une partie commune mais le règlement de copropriété peut n'accorder la jouissance de certaines parties du sol, comme des jardins attenants à un appartement, qu'à un seul copropriétaire.

Le précédent copropriétaire aurait dû déposer une déclaration préalable en mairie et solliciter une autorisation de l'assemblée générale.

Pour régulariser il faudrait déposer la déclaration préalable et demander l'autorisation de l'assemblée générale de la copropriété.

Cependant, comme la véranda est en place depuis vingt ans, ni le maire ni le syndicat des copropriétaires ne peuvent plus exiger le démontage de la véranda. Les actions sont prescrites même à l'égard d'un nouveau copropriétaire.

Remettre en l'état antérieur serait tout simplement démonter la véranda et remettre le sol en l'état antérieur en y plantant du gazon ou autres végétaux.